

**UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI
BANK BPR SYARIAH SITUBONDO)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum



Disusun Oleh :

WIKRAMA PARHANSYAH

201310110312226

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2020

**UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI
BANK BPR SYARIAH SITUBONDO)**

Diajukan Oleh:

WIKRAMA PARHANSYAH

201310110312226

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 17 Juli 2020

Pembimbing Utama,



Komariah, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,



Sofyan Arief, SH., M.Kn

Dekan,



Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

SKRIPSI

Disusun oleh:

WIKRAMA PARHANSYAH

201310110312226

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 17 Juli 2020

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

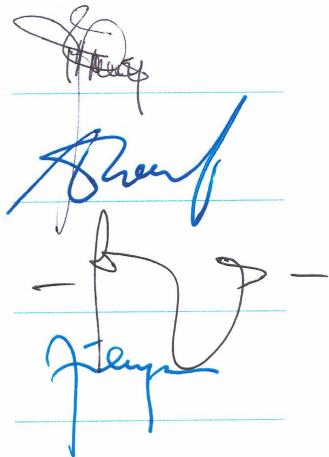
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Komariah, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Penguji II : Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : WIKRAMA PARHANSYAH

NIM : 201310110312226

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI
BANK BPR SYARIAH SITUBONDO)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 11 September 2020



ABTRAKSI

Nama : Wikrama Parhansyah

NIM :201310110312226

Judul : Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Bank BPR Syariah Situbondo)

**Pembimbing : 1. Hj. Komariah, S.H., M.Si., M.Hum
2. Sofyan Arief, S.H., M.Kn.**

Salah satu upaya penyelesaian perjanjian kredit yang memiliki jaminan hak tanggungan debitur jika debitur dinyatakan wanprestasi yaitu dengan mengeksekusi jaminan untuk dijual secara lelang guna pelunasan kredit. Penyelesaian kredit melalui prosedur tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama karena beberapa faktor. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan yang dapat dilakukan secara damai maupun melalui Jalur Hukum. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis dan data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif. Terdapat 4 kasus wanprestasi periode 2018 – 2019 di Bank BPR Syariah Situbondo, Berdasarkan kasus tersebut ada empat bentuk wanprestasi yaitu; Tidak memenuhi prestasi sama sekali, Terlambat memenuhi prestasi, Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna, dan Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perikatan. Penulis menyarankan adanya seleksi kelayakan terhadap calon debiturnya dengan benar dan teliti dan mengoptimalkan penyelesaian wanprestasi pembiayaan yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Penyelesaian Wanprestasi, Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

ABSTRACT

Nama : Wikrama Parhansyah

NIM :201310110312226

**Judul : Efforts to Settle Defaults in Credit Agreements
with Mortgage Collateral (Case Study at BPR
Syariah Situbondo Bank).**

Pembimbing : 1. Hj. Komariah, S.H., M.Si., M.Hum

: 2. Sofyan Arief, S.H., M.Kn.

One of the efforts to settle a credit agreement that has a guarantee of the debtor's mortgage right if the debtor is declared default is to execute the collateral to be sold at auction to repay the credit. Credit settlement through this procedure requires quite a long time due to several factors. Efforts to resolve defaults in financing can be carried out peacefully or through legal channels. This study uses a sociological juridical approach and the data obtained are analyzed qualitatively. There were 4 cases of defaults from 2018 - 2019 at the BPR Syariah Syariah Bank in Situbondo. Based on these cases there were four forms of defaults; Not fulfilling the achievement at all, Being late to fulfilling the achievement, Fulfilling the achievement but not perfect, and Doing something that is contrary to the obligations or content of the engagement. The author suggests the selection of eligibility of prospective debtors correctly and thoroughly and optimizes the settlement of financing defaults guaranteed by Mortgage Rights using the legal basis of Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

**Keywords : Settlement of Defaults, Credit Agreements with Guaranteed
Mortgage Rights**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobil'alamin maha besar Allah SWT sang pemilik segala ilmu dan semesta alam, segala puji syukur atas kehendaknya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Sesungguhnya hidup, mati dan ibadahku hanya untukNya. Sholawat serta salam tercurahkan kepada baginda Rasulullah SAW yang selalu penulis rindukan, beliau sebagai suri tauladan kehidupan bagi umat muslim, sehingga sampai saat ini penulis bisa merasakan indahnya islam dan manisnya iman.

Menyelesaikan tugas akhir ini adalah hal yang membanggakan bagi penulis karena menjadi pertanggungjawaban penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Selanjutnya penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak - pihak yang mendukung dalam proses penyelesaian tugas akhir ini, secara khusus ucapan terimakasih penulis haturkan kepada :

1. Kedua orangtua, Bapak Suparno (Alm) dan Ibu Saidah Nafisyah yang telah mendo'akan, mendidik, merawat dan selalu memberikan motivasi dan adik Amanda Wira Raja, S.Kom dukungan atas cita - cita penulis.
2. Dr. Fauzan, M.Pd selaku rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Dr. Tongat, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Hj. Komariah, S.H., M.Si., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I
5. Sofyan Arief, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing II
6. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

7. Teman - temanku di Fakultas Hukum Universitas Muhamaddiyah Malang angkatan 2006 dan 2013
8. Kepada kekasihku tersayang Ni Putu Norma Yustisia, S.Kep., Ns yang telah membantu dan menyemangatiku selama ini

Penulisan tugas akhir ini sudah layak untuk diujikan dihadapan penguji untuk mendapatkan gelar strata 1. sumbangsih pemikiran yang berbentuk kritik dan saran sangat dibutuhkan oleh penulis untuk perbaikan, semoga tugas akhir ini bisa memberi manfaat untuk kita semua. Aamiin.

Malang, 30 September 2020

Wikrama Parhansyah



Daftar Isi

LEMBAR PERSETUJUAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR PUSTAKA	xiii
BAB I	17
PENDAHULUAN	17
A. Latar Belakang	17
B. Rumusan Masalah	21
C. Manfaat Penelitian	22
D. Metode Pendekatan	22
E. Sistematika Penulisan	25
BAB II	27
TINJAUAN PUSTAKA	27
A. TINJAUAN UMUM TENTANG BANK BPR SYARIAH	27
B. TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI DALAM	
PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN	34
1. Tugas Bank Terkait Pemberian Kredit	34

2. Wanprestasi	52
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	59
1. Pengertian Hak Tanggungan	59
2. Sifat Dan Ciri Hak Tanggungan	62
3. Subyek Dan Obyek Hak Tanggungan	64
4. Pendaftaran Hak Tanggungan	66
5. Hapusnya Hak Tanggungan	69
6. Eksekusi Hak Tanggungan	69
BAB III	75
PEMBAHASAN	75
A. Gambaran PT Bank BPR Syariah	75
B. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan	85
C. Eksekusi Hak Tanggungan Telah Memberikan Pelunasan Hukum Piutang Kreditur	93
BAB IV	100
PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran	100

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Tugas Penelitian
Lampiran 2	Surat Rekomendasi Mencari Data
Lampiran 3	Bukti Penelitian/Surat Keterangan Selesai Penelitian
Lampiran 4	Kartu Kendali Bimbingan
Lampiran 5	Berita Acara Seminar Proposal
Lampiran 6	Kartu Peserta Seminar Proposal



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* . (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Basuki, Sulistyو. 2006. *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya Sastra.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000.
- Effendy Hasibuan, “*Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.
- H. Salim HS. 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Marzuki, *Metodologi Riset* (Yogyakarta: PT. Hanindita Offset, 1983).
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung.
- Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya), 1993.

- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994).
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994).
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. Ketiga puluh empat, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rangkuman Kursus Institut BANKIR Indonesia tanggal 16 Juni 1997.
- Salim, HS. 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Solopos dalam Simorangkir, O.P, 2004, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Nonbank*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.1980, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta.
- Subekti. 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta.
- Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*. Politeia, Bogor.
- Subekti,R. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo. 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta.
- Sutan Remi Sjahdeni, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Grafitini, 1997.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : Sinar Grafika).

Perundang-undangan

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/ KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991.

Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Pokok Perbankan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Wawancara

Wawancara, Anita Prilianti, staff PT. Bank BPR Syariah Situbondo.

Wawancara, Dwi Setyohariyono, Staff PT. Bank BPR Syariah Situbondo.

